满足房企合理资金需求,保障刚需群体住房贷款-

房地产信贷"平稳有序"不会改变

当前,房地产市场上出现了"放松调控"的猜测,主要诱因 有二。一是个别房企的风险事件引发连锁反应,监管部门对 此频频发声;二是有市场监测机构发现,今年10月,个人住房 贷款利率首次下降。

接下来,房地产信贷走势究竟如何?"保持房地产信贷平 稳有序投放,维护房地产市场平稳健康发展。"中国人民银行 金融市场司司长邹澜表示,党中央、国务院关于房地产调控的 战略和方针,是做好房地产金融工作的长期遵循。

与此同时,多家商业银行相关负责人也对经济日报记者 表示,针对房地产企业的开发贷款,银行将稳定合理资金需 求,继续坚持"优选企业、严格管理"原则,准确把握、执行好房 地产金融审慎管理制度;针对个人住房贷款,银行2022年的增 量安排将基本与2021年相当,重点保障刚需群体的信贷需求。

那么,此前房地产开发贷款一度收紧的原因是什么?个 别房企的风险暴露是否与银行信贷资金变化有关? 个人住房 贷款利率是否有下降空间? 信贷资金违规进入楼市整治效果 如何?

#### 保障房企合理信贷需求

近期,个别大型房地产企业风险暴露,到期债务未能偿 还、部分工地停工、已预售的房产不确定能否按时交付。有市 场声音认为,这与银行一致收紧房地产开发贷款有关。



# 陶然论金

新股上市首日破发接二连 三,投资者惊呼:闭眼打新股, 稳赚不赔已不再。我们该如何 看待破发现象?

有观点认为,首日破发,说 明发行价并不被市场资金所接 受。长期以来,我国股市新股 发行存在"三高病":即高发行 价、高市盈率、高额超募资金。 如今万不可走回头路。

另一种观点认为,首日破 发体现了注册制要求下的"市 场化定价"原则,打破"打新" 稳赚的思维定式,促使新股收 益的理性回归。超募是个伪 命题。市场化定价下,发行价 的多少应该取决于公司价值,

在注册制改革持续深化的背景 下,市场定价功能凸显,新股收 益趋于理性,"打新"不败神话 破灭,会促使新股真正回归价 值投资本源,也是统筹一二级 市场适度平衡之举。

注册制是新事物,新股如 何定价,也在探索中。事实 上,证监会出台"询价新规"之 前,原本询价制度下机构往往 抱团压价,导致"炒新"一时爽 之后一地鸡毛。询价新规落 地后,IPO发行定价更趋市场 化,使新股定价权由原本的买 方市场向卖方市场转移,企业 募资额不足的现象得到有效 缓解,但遇上市场低迷期,叠 加投资者预期不好,又会出现

新股上市破发现象。

应该说,这些都是注册制下探索相关改革的正常过 程。有效的市场定价机制,一定是存在波动率的,要大胆 试,允许科创板、创业板的新股上市波动性比主板更大。 投资是有风险的,高风险就有可能高收益,这才是市场的 基本原则。如果一级市场都是挣大钱,打新股稳赚不赔, 就不符合投资基本原则。从全球视野看,美股和港股市 场上,新股首日破发占到30%,这是一个正常比例。就像 过去机构抱团压价不可持续一样,相信目前新股发行价 走高现象也将受市场规律约束。

当然,如果大批量的新股上市首日出现过度上涨或 过度下跌,就需要做好调研,完善相关制度设计。对于 监管来讲,既要有专业自信,也要及时观察市场,在市场 失灵的时候,相机完善相关制度设计。与此同时,还不 能干扰市场,须知对市场限制越多,越可能创造更多结 构性的套利机会。监管主要职责是保证市场的公正、公 平、公开。注册制下,监管不干预发行价格,但必须监管 发行程序是否公开公正;监督检查询价程序是否存在操 纵价格和影响市场化定价的因素。对新股发行过程中 故意哄抬发行价格、虚假陈述或者违规信息披露的各种 违规行为"严监管""零容忍"。

同时,高价发行的公司和承销商也有必要对公众投 资者解释原因和理由。中介机构要摒弃轻研究重博弈的 定价思维,使收益分配回归对实体企业的研究能力。

对于投资者而言,也应认识到,注册制背景下科创 板、创业板的新股发行,出现一股一价、一股一市盈率现 象是非常正常的。由于相关企业隶属不同行业,受到的 关注度不同,甚至发行时市场情绪不同,新股发行市盈率 都会有较大差异。所以,赚取一二级价差不再是无风险 收益。与中签率相比,投资者对公司的研究和甄别能力 将更加重要。

截至2021年9月末 房地产贷款增速已降至8.6% 比全部贷款增速低近3个百分点

其中, 房地产开发贷款增速大幅下滑

市场监测机构数据显示: 今年10月 在其监测的90个城市中

首套房贷利率为 5.73% 二套房贷利率为 5.99%

均较上个月下调1个基点

多位业内人士表示,落实房地产长效机制的重要抓手之 一,是降低房地产企业的杠杆率、防范房地产贷款过度集 中。为此,监管部门已于去年先后出台了多项政策。例如, 针对30家重点房企,央行、住房和城乡建设部已形成了资金 监测和融资管理规则;央行还建立了"房地产贷款集中度管 理制度",要求银行的房地产贷款余额占比、个人住房贷款余 额占比不得高于相应上限。

政策实施至今已取得了显著成效。截至2021年9月末, 房地产贷款增速已降至8.6%,比全部贷款增速低近3个百分 点,其中,房地产开发贷款增速大幅下滑。

需要厘清的是,风险暴露的主因是房地产企业自身经营 管理不善。以恒大集团为例,该集团资产总规模超2万亿元, 房地产开发项目约占60%。"近年来,这家公司未能根据市场 形势变化审慎经营,反而盲目多元化扩张,经营和财务指标 严重恶化,最终爆发风险。"邹澜说。

因此,出于风险防控考量,银行收紧了信贷资金,在一定 程度上造成了房企的资金链紧绷。一方面,多家银行出现了 短期、过激的市场反应,对房地产行业的风险偏好明显下降; 另一方面,部分银行误解了重点房企的融资管理规则。"根据 规则,'红档'企业有息负债余额不得新增,但部分银行将其误 解为银行不得新发放房地产开发贷款,这就导致了企业将销 售回款偿还贷款后,新开工的项目得不到贷款。"邹澜说。

"接下来,房地产调控不会放松,但需要稳定房企的合理 资金需求。"中国工商银行投资银行部研究中心相关负责人 说,要兼顾"防止过快上涨"和"防止过快下跌"之间的关系,保 障金融机构对房企的合理信贷支持,保障房企正常经营、按期 交楼。

## 个人住房贷款优先保刚需

相较于房地产开发贷款的收缩,个人住房贷款市场则没 有那么紧张。贝壳研究院目前发表报告称,今年以来,该机构 首次监测到个人住房贷款利率下降。今年10月,在其监测的 90个城市中,首套房贷利率为5.73%,二套房贷利率为5.99%, 均较上个月下调1个基点。

具体来看,有20个城市的个人住房贷款利率下调,除广 州、深圳外,多为三四线城市,如中山、无锡、湖州等。其中,14 个城市的首套房贷利率下调,14个城市的二套房贷利率下调, 重合的9个城市首套、二套房贷利率均下调。

下调的原因是什么?"这要分区域看,主要受需求端、供给 端两方面影响。"国家金融与发展实验室副主任曾刚表示,从 需求端看,由于二三线城市房价下降,当前购房者的观望气氛 浓厚,短期内购房需求减弱,这导致了个人住房贷款需求下 滑,贷款价格下调。

国家统计局10月20日公布的最新数据显示,2021年9 月,70个大中城市商品住宅销售价格环比总体呈略降态势,同 比涨幅持续回落。二线城市新建商品住宅销售价格环比由上 月上涨 0.2%转为持平,二手住宅销售价格环比由上月持平转

#### 中国银行保险监督管理委员会北京监管局 关于换发《中华人民共和国金融许可证》的公告 下列机构经中国银行保险监督管理委员会北京监管局批

准,换发《中华人民共和国金融许可证》。发证机关:中国银行 保险监督管理委员会北京监管局。现予以公告

中国银行股份有限公司北京冬(残)奥村支行

简称:中国银行北京冬(残)奥村支行

机构编码:B0003S211000254 许可证流水号:00802694

业务范围:办理人民币存款、贷款、结算业务;办理票据贴现;代理 注行金融债券;代理发行、代理兑付、销售政府债券;代理收付款 顷。办理外汇存款;外汇汇款;外汇贷款;外币兑换;国际结算;结 汇、售汇;代理国外信用卡付款;通过上级行办理代客外汇买卖。 在银行业监督管理机构批准的业务范围内授权的业务。

:**批准日期:2**011年04月06日 机构住所:北京市朝阳区奥体中路奥体文化商务文化园区北京

冬(残)奥村

#### 发证日期:2021年10月25日 中国银行股份有限公司北京经海路支行

简称:中国银行北京经海路支行

机构编码:B0003S211000069

许可证流水号:00802695 业务范围:办理人民币存款、贷款、结算业务;办理票据贴现;代 理发行金融债券;代理发行、代理兑付、销售政府债券;代理收付款项。办理外汇存款;外汇汇款;外汇贷款;国际结算;代理 国外信用卡付款;通过上级行办理代客外汇买卖。总行在银行 业监督管理机构批准的业务范围内授权的业务。

批准日期:2005年12月16日 机构住所:北京经济技术开发区经海三路109号院69号楼1层

发证日期:2021年10月25日

以上信息可在中国银行保险监督管理委员会网站www cbirc.gov.cn 查询

为下降 0.1%。三线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持 平转为下降0.2%;二手住宅销售价格环比下降0.2%,降幅比上 月扩大0.1个百分点。

70个大中城市商品住宅销售价格环比总体呈略降态势

国家统计局10月20日公布的最新数据显示

2021年9月

同比涨幅持续回落

曾刚表示,从供给端看,监管部门多次强调要优先保障刚 需。因此,各家银行都加大了资金供给力度,同时给予利率倾 斜。监管数据显示,截至2021年7月末,个人住房贷款首套房 占比已高达92%。

招商银行相关负责人介绍,该行将坚决落实房地产调控 政策要求,大力支持自住型刚需,"预计招行2022年个人住房 贷款的增速将边际放缓,与2021年的增量安排基本相当"。

"接下来,银保监会将继续保障好刚需群体的信贷需求, 督促银行在贷款首付比例、利率方面对首套房购房者予以支 持。"中国银保监会统计信息与风险监测部负责人刘忠瑞说。 此外,银保监会还将加大对保障性租赁住房的支持力度,研究 细化金融支持措施,会同央行推进房地产投资信托基金试点。

## 严惩违法违规行为

值得注意的是,不论是部分城市房贷利率下调,还是优先 保障刚需,都不意味着房地产贷款"总闸门"将放松,更不意味 着监管将松动。

"2021年前三季度,个人住房贷款发放金额保持平稳,与 同期商品住宅销售金额基本匹配。"邹澜说,同时,为了遏制少 数城市房价快速上涨,监管部门还有针对性地约束了该地区 的信贷投放,已取得一定成效。

以二手房为例,根据国家统计局数据,2021年9月,一线 城市二手住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为下降0.4%。 其中,北京、上海和广州环比分别由上月上涨0.4%、0.2%和 0.5%,转为下降0.2%、0.6%和0.4%;深圳下降0.5%,降幅比上月 扩大0.1个百分点。

记者走访北京地区的多家银行、房地产中介机构发现,目 前北京地区的房贷利率未出现下降。由于临近年末,叠加政

根据国家统计局数据

一线城市二手住宅销售价格环比

北京

三线城市新建商品住宅销售价格环比

三线城市新建商品住宅销售价格环比

三手住宅销售价格环比下降0.2%

降幅比上月扩大0.1个百分点

由上月上涨0.2%转为持平

三手住宅销售价格环比

由上月持平转为下降0.1%

由上月持平转为下降0.2%

上海

0.2%

降幅比上月扩大0.1个百分点

0.6% 0.4%

广州

0.5%

由上月上洲0.2%

转为下降0.4%

由上月上洲 0.4%

转为环比下降 0.2%

深圳下降0.5%

2021年9月

其中

策调控因素,多家银行的房贷额度普遍趋紧,放款需排队等 待。"可以预测,待房价回稳,这些城市房贷的供需关系也将回 归正常。"邹澜说。 既然调控不放松,今年以来,少数城市房价快速上涨的助

推力又是什么?信贷资金违规进入楼市是主因。近期,北京 银保监局、上海银保监局对多家银行的分支机构开出罚单,事 由均涉及"个人消费贷款挪用于购房""个人经营贷款违规用 于购房、违规流入资本市场"等。

记者在采访中了解到,当前在北京、上海、广州、深圳、南 京等热点城市,监管部门的重拳整治力度没有减弱。"要坚决 遏制信贷资金违规流入房地产领域。"银保监会相关负责人 说,目前经营贷违规流入房地产专项排查已基本完成,对于 发现的违规问题,督促建立台账,逐项整改至"清零销号"。

该负责人表示,接下来,还要严惩各类违法违规行为,"银 保监会已持续四年开展全国性房地产专项检查,基本覆盖了 所有热点城市,对发现的违规

行为'零容忍',对违规问题依 法严肃问责"。

财金观察

・广告

# 中国银行保险监督管理委员会四川监管局 关于换发《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经中国银行保险监督管理委员会四川监 管局批准,换发《中华人民共和国金融许可证》,现予以

## 中国光大银行股份有限公司成都金牛支行

机构编码:B0007S251010014

许可证流水号:01005761

业务范围:经上级行授权,可经营下列业务:吸收公 众存款;发放短期、中期和长期贷款;办理国内外结 算;办理票据承兑与贴现;代理发行金融债券;代理 发行、兑付、承销政府债券; 代理收付款项及代理保 险业务; 从事银行卡业务; 提供信用证服务及担保; 经银行业监督管理机构批准和有权上级行授权开办的 其他业务。

批准日期:2011年05月09日

机构住所:四川省成都市金牛区人民北路一段2号附6号 发证机关:中国银行保险监督管理委员会四川监管局 发证日期:2021年10月19日

以上信息可在中国银行保险监督管理委员会网站 www.cbirc.gov.cn 查询

# 交通银行河南省分行投放 灾后重建信贷资金超百亿元

截至2021年10月份,交通银行河南省 分行已投放超百亿元信贷资金支持河南省 内灾后重建。交通银行河南省分行逐户摸 排受灾企业融资需求, 打好专属贷款规 模、专属放款通道、专属信贷产品、专属 优惠利率的"组合拳",聚焦重点领域融资 需求,加大对受灾严重的基础设施重建支 持力度。积极支持交通运输、民生物资、 医疗卫生等救灾抗灾企业和机构, 优先满 足受灾企业应急周转融资需求, 为河南省 灾后重建注入有力的金融支持力量。

本版编辑 于泳 李晨阳 美 编 王子萱